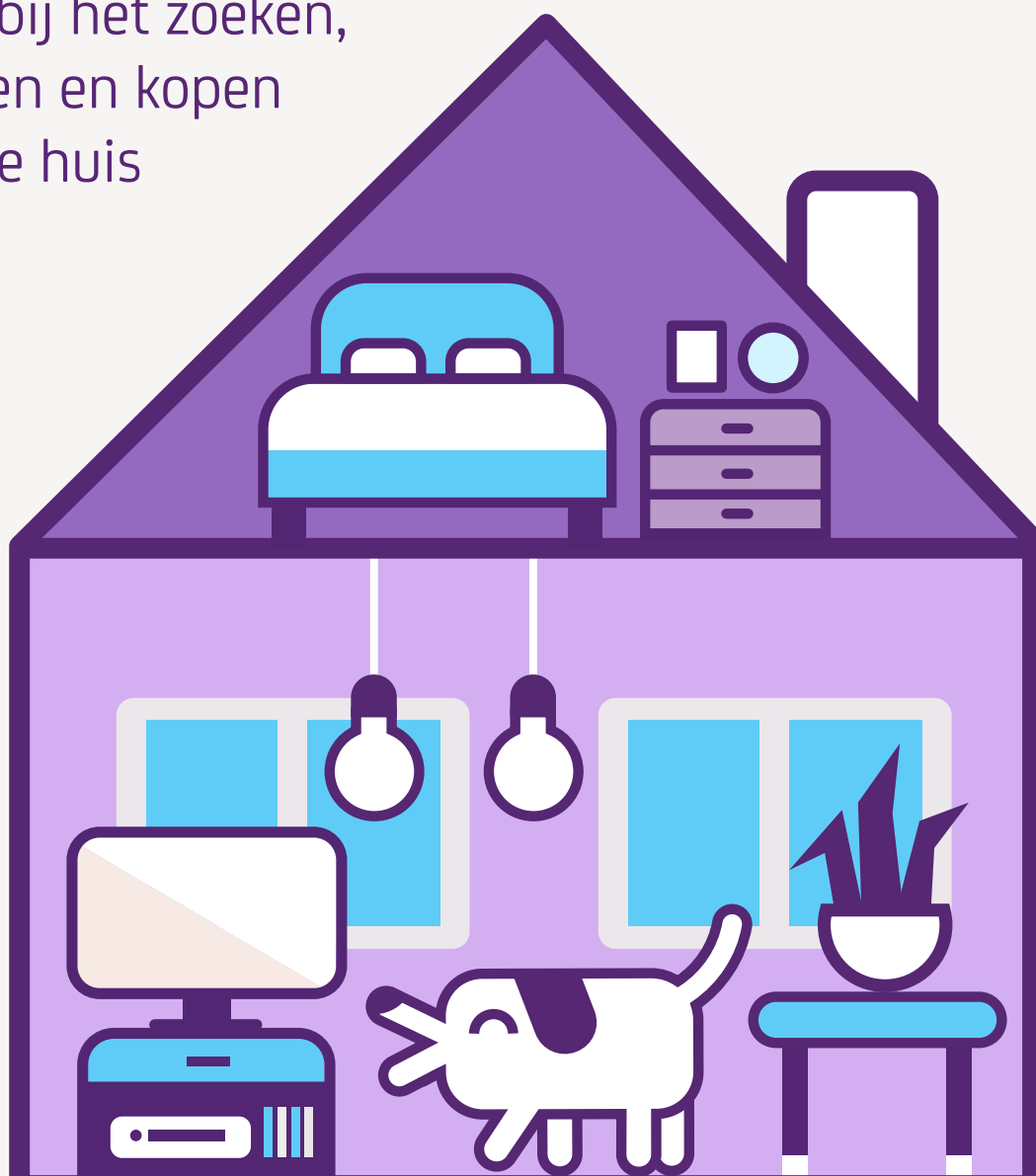


In 8 stappen je eerste huis kopen

Tips bij het zoeken,
vinden en kopen
van je huis



HEEL NORMAAL



SNS

Je wilt een huis kopen. Dan komt er veel op je af. Welk huis kies je? Waar moet je allemaal aan denken? Deze 8 stappen helpen je op weg en laten zien wat je kunt verwachten. Het is handig om hierbij advies te vragen van verschillende deskundigen, zoals een makelaar, bouwkundige keurder en een hypotheekadviseur.

INHOUD

Stap 1	Bepaal hoe je ideale huis eruitziet	3
Stap 2	Bekijk wat je kunt en wilt betalen	5
Stap 3	Zoeken maar!	7
Stap 4	Bieden en onderhandelen	9
Stap 5	Voorlopig koopcontract tekenen	11
Stap 6	Hypotheek regelen	13
Stap 7	Naar de notaris	15
Stap 8	Houd je hypotheek in de gaten	16



Stap 1

Bepaal hoe je ideale huis eruitziet

Bedenk hoe je ideale huis eruitziet. En waar dat huis staat. Zo maak je je zoektocht een stuk makkelijker. Omcirkel hieronder wat je belangrijk vindt. Om te vergelijken, kun je de lijst daarna als checklist gebruiken. Vul de lijst aan als er punten niet op staan die jij belangrijk vindt. Niet alles zal voor jou even zwaar wegen. En niet alles is waarschijnlijk meteen haalbaar. Want je wensen moet je natuurlijk wel kunnen betalen. Dat laatste check je bij stap 2.

Woonwensen checklist

DE BUURT:

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Het is rustig / druk | <input type="checkbox"/> In natuurlijke omgeving |
| <input type="checkbox"/> Er zijn scholen | <input type="checkbox"/> Aan drukke weg |
| <input type="checkbox"/> Er zijn winkels | <input type="checkbox"/> Aan park |
| <input type="checkbox"/> Er zijn sportclubs | <input type="checkbox"/> Aan rustige weg |
| <input type="checkbox"/> Parkeerplek openbaar / privé | <input type="checkbox"/> Aan (vaar)water |

DE LIGGING:

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> In (land) | <input type="checkbox"/> Beschut |
| <input type="checkbox"/> In (woonplaats) | <input type="checkbox"/> Buiten bebouwde kom |
| <input type="checkbox"/> Dichtbij een station | <input type="checkbox"/> In centrum |
| <input type="checkbox"/> Dichtbij uitvalswegen | <input type="checkbox"/> In woonwijk |
| | <input type="checkbox"/> Open ligging |
| | <input type="checkbox"/> Vrij uitzicht |

HET HUIS:

- Prijsklasse € - €
- Soort bouw: Nieuwbouw / Bestaande bouw / Bouwgrond
- Soort huis: Bungalow / Eengezinswoning / Grachtenpand / Herenhuis / Landgoed / Landhuis / Stacaravan / Villa / Woonboerderij / Woonboot / Woonwagen / Flat
- Type huis: 2-onder-1-kap / Eindwoning / Geschakeld huis / Halfvrijstaand huis / Hoekhuis / Tussenwoning / Vrijstaand huis
- Aantal kamers:
- Woonoppervlakte: +/-m²
- Perceeloppervlakte: +/-.....m²
- Bouwperiode:
- Toegankelijk voor: gehandicapten / ouderen / aangepast
- Energielabel A / B / C / D / E / F / G
- Staat: goed onderhouden / klushuis / Monumentaal pand

Het huis heeft:

- een balkon
- een dakterras
- een tuin op het Zuiden / Westen/ Noorden / Oosten
- een schuur
- een bedrijfsruimte
- een C.V.-ketel
- duurzame energie
- een garage
- een jacuzzi
- een sauna
- een zwembad
- een lift
- een bad
- een open haard

TIP: Neem de lijst mee als je een huis gaat bekijken. Dan weet je waar je in ieder geval op moet letten. En schrijf je eerste indrukken op. Zo kun je verschillende huizen achteraf met elkaar vergelijken.



Stap 2

Wat kun en wil je betalen?

Voordat je huizen gaat zoeken, is het handig om te weten hoeveel je ongeveer kunt lenen. Dit bereken je heel makkelijk zelf op de website van SNS. Of maak een afspraak met een SNS Adviseur.

BIJKOMENDE KOSTEN

Bij de berekening van je maximale hypotheek houdt de online rekenhulp automatisch rekening met 6% van de aankoop prijs aan bijkomende kosten. Denk hierbij aan kosten voor de notaris, makelaar, taxatie, overdrachtsbelasting, Nationale Hypotheek Garantie en advies.

TIP: Zorg dat je genoeg geld overhoudt om de dingen te doen die je leuk vindt. Houd je van vakanties, uitjes, etentjes? Of heb je een andere kostbare hobby of sport? Leen dan niet het maximale bedrag.

GOED OM TE WETEN

Het voorlopige energielabel kun je zelf opzoeken. Dit geeft aan hoe energiezuinig een huis is en wat je nog kunt doen om energie te besparen. Ga je energiebesparende maatregelen nemen? Dan kun je daarvoor onder voorwaarden extra hypotheek krijgen.

STEEDS MEER EIGEN GELD NODIG

Je kunt steeds minder lenen. Dat betekent dat je meer eigen geld moet hebben voordat je een huis kunt kopen. In 2016 mag je hypotheek niet meer dan 102% van de waarde van het huis zijn. In 2017 is dat 101% en in 2018 nog 100%. Voor de bijkomende kosten kun je dan dus geen hypotheek meer krijgen. Ook als je wilt verbouwen heb je waarschijnlijk eigen geld nodig. Hoeveel eigen geld je hiervoor ongeveer nodig hebt, [bereken](#) je ook met de online rekenhulp op de website van SNS. Je krijgt een duidelijk overzicht van de kosten, wat je kunt lenen en hoeveel eigen geld je nodig hebt. Natuurlijk kan een SNS Adviseur dit ook voor je uitrekenen.



Stap 3

Zoeken maar!

Nu je weet wat voor huis je wilt en wat je ongeveer kunt betalen, kan je zoektocht beginnen. Die begint vaak op internet, op websites als [funda.nl](https://www.funda.nl), [jaap.nl](https://www.jaap.nl) en [huislijn.nl](https://www.huislijn.nl). Maar je kunt ook een aankopend makelaar inschakelen. Voldoet een huis aan genoeg punten op je wensenlijst? Dan kun je een afspraak maken om een kijkje te nemen. Houd daarbij deze tips in gedachten.

TIP 1: NEEM IEMAND MEE

Vraag bijvoorbeeld een goede vriend of je ouders mee te gaan kijken: 2 of 3 zien tenslotte meer dan 1. En het is fijn om achteraf samen de voor- en nadelen door te spreken met je wensenlijst ernaast. Ben je enthousiast? Laat het liever niet te veel merken. Dat kan het onderhandelen lastiger maken.

TIP 2: KIJK RUSTIG ROND

Laat je niet opjagen, omdat er bijvoorbeeld nog andere mensen komen. Loop je liever even alleen rond? Wees dan niet bang dit te zeggen. Test kastjes, ramen, deuren en kranen. Kijk naar de binnen- en buitenkant. En let erop of alles goed is afgewerkt. Zie je houtrot, scheuren of vochtplekken? Schrijf dat dan op en vraag naar de oorzaak.

TIP 3: LET OOK OP GELUIDEN, GEUREN EN TEMPERATUUR

Geluids- of stankoverlast heb je liever niet. Of een te koud of te warm huis. Let hier dan ook op als je een huis bezichtigt en vraag ernaar. Horen ze wel eens verkeer, buren of dieren? En hebben ze soms last van bijvoorbeeld riool- of kookluchten? Hoe goed is het huis geïsoleerd en geventileerd? En hoe hoog is de energierekening? Houd rekening met deze punten bij het onderhandelen over de koopprijs.

TIP 4: MAAK KENNIS MET DE BUREN

Wat voor mensen zijn dat? Hoe vinden ze de buurt? Missen ze iets? En hebben ze wel eens overlast?

TIP 5: GA VAKER KIJKEN

Ga op verschillende tijdstippen kijken. Zo weet je hoe het eruitziet op een zonnige en een donkere dag. En hoe je het vindt om daar bijvoorbeeld 's avonds door de buurt te lopen.

TIP 6: ONDERZOEK OF ER NIKS MIS IS

Is er iets mis met het huis, zoals een lek dak? Dan is de verkoper verplicht je dat te vertellen. Maar je hebt ook een onderzoeksplicht. Ben je serieus geïnteresseerd? Laat dan een bouwkundige keuring doen. Dat kost je wel wat, maar je komt later niet voor verrassingen te staan. En de uitkomsten kun je later ook weer in je onderhandelingen gebruiken. Hypotheekaanbieders willen soms ook eerst een bouwkundig rapport zien.

WAT KAN EEN AANKOOPMAKELAAR VOOR JE DOEN?

Een makelaar kan je helpen bij het zoeken, bezichtigen en onderhandelen. Hij hoort vaak al eerder dat een huis in de verkoop komt dan dat je het online kunt vinden. Handig, want zo kun je er snel bij zijn. Ook weet hij precies waar je op moet letten en wat een redelijke prijs is in de regio. Bouwplannen, bodemonderzoeken en bouwvergunningen? Hij weet ervan. En hij heeft ervaring met onderhandelen. Tip: Vergeet niet te onderhandelen met je aankoopmakelaar over zijn kosten.



Stap 4

Bieden en onderhandelen

Heb je een huis gevonden met ‘de x-factor’? En past het bij je wensen en mogelijkheden? Dan kun je een bod uitbrengen. Daar kan je makelaar je bij helpen. Zelf onderhandelen kan ook. Heb je geen ervaring hierin? Dan is het risico wel dat je niet alles uit de onderhandeling haalt.

ZO KUN JE HET AANPAKKEN:

- Maak eerst een afspraak voor een [gratis oriëntatiegesprek](#) met een hypotheekadviseur, zodat je weet wat je ongeveer kunt lenen.
- Bedenk hoeveel je maximaal aan het huis wilt besteden en wat de bijkomende kosten zijn.
- Vraag bij het Kadaster op wat de eigenaar voor het huis heeft betaald.
- Kijk waarvoor dezelfde soort huizen in de buurt zijn verkocht. De verkoopprijs kun je voor een kleine vergoeding ook opvragen bij het Kadaster.
- Laat het huis taxeren. Zo weet je zeker of het een redelijke vraagprijs is.
- Staat het huis al een tijdje te koop en zijn er weinig kijkers? Of moet er nog veel aan het huis gebeuren? Dan is er waarschijnlijk meer onderhandelingsruimte. Maar dat hoeft niet als de vraagprijs al flink gezakt is. Vraag wel aan je makelaar waarom er weinig belangstelling is voor het huis.
- Gebruik de uitkomst van de bouwkundige keuring bij je onderhandelingen.
- Heb je geen haast? En wil de verkoper liever niet snel opleveren? Of andersom? Dan kun je de oplevertermijn ook nog meenemen in de onderhandelingen.

- Je brengt je bod uit bij de verkopend makelaar. Bevestig je bod en je voorwaarden altijd in een e-mail. Dan kunnen daar geen misverstanden over ontstaan.
- Krijg je een tegenbod? Dan kun je 4 dingen doen: het bod accepteren, opnieuw een bod doen dat er tussenin ligt, een laatste bod doen of de onderhandelingen stoppen.



Stap 5

Voorlopig koopcontract tekenen

Is je bod geaccepteerd? Dan teken je een voorlopig koopcontract waarin alle afspraken zijn vastgelegd.

WAT STAAT ER ALLEMAAL IN EEN VOORLOPIG KOOPCONTRACT?

Enkele vaste onderdelen in het koopcontract zijn:

1. De koopprijs
2. Datum van overdracht
3. Betalingsafspraken, zoals een waarborgsom
4. Ontbindende voorwaarden

Alle losse spullen die de verkoper achterlaat in het huis of juist meeneemt, zoals de gordijnen, staan op een aparte lijst vermeld. Hier kun je aparte prijsafspraken over maken. De makelaar stuurt het voorlopig koopcontract meestal op. Lees 'm goed door en bewaar een kopie.

TIP: Laat het koopcontract ook lezen aan je hypotheekadviseur of makelaar.

HOE VOORLOPIG IS HET?

Een voorlopig contract klinkt vrijblijvend, maar dat is het niet. Met een 'voorlopige' koopovereenkomst zit je vast aan de koop. Alleen als je ontbindende voorwaarden hebt opgenomen of je je binnen 3 dagen bedenkt, kun je nog zonder kosten van de koop af.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN

Je kunt ontbindende voorwaarden opnemen in het koopcontract waarmee je er nog onderuit kunt. Bijvoorbeeld als uit de bouwkundige keuring blijkt dat er gebreken zijn, die de verkopers niet hebben genoemd. Of als je de hypotheek niet rond krijgt.

LET OP: een 'voorbehoud van financiering' telt alleen als je bij tenminste 2 hypotheekaanbieders niet genoeg kunt lenen om het huis te kunnen kopen.

TIP: informeer voordat je het contract tekent hoeveel je precies kunt lenen. En vraag genoeg tijd om de hypotheek rond te krijgen. Standaard is dat 4 tot 6 weken.

3 DAGEN BEDENKTIJD

Na het tekenen van het koopcontract heb je nog 3 dagen bedenktijd. De bedenktijd gaat in op de dag nadat je het koopcontract hebt ontvangen. Tijdens de bedenktijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Je hoeft daarvoor geen reden op te geven. Ook hoeft je geen boete te betalen aan de verkoper. Zie je ervan af? Laat dit dan schriftelijk weten en zorg voor een verzendbevestiging.

WAARBORG SOM

Heb je geen gebruik gemaakt van de ontbindende voorwaarden of de bedenktijd? Maar wil je het huis toch niet kopen? Dan moet je meestal 10% van de koopsom betalen. Vaak heb je dat al overgemaakt aan de notaris als waarborgsom. Dit is een zekerheid voor de verkoper voor als de koper zijn verplichtingen niet nakomt. De meeste mensen hebben dit geld niet zomaar. Dan kun je een bankgarantie regelen. Bij een bankgarantie schiet de bank de waarborgsom voor. Hiervoor betaal je wel een vergoeding aan de bank. Gaat de koop door? Dan wordt de waarborgsom van de koopsom afgehaald.



Stap 6

Hypotheek regelen

Kies een hypotheek die bij je past. Dat doe je niet even snel, want een hypotheek ga je voor een lange tijd aan. Een hypotheekadviseur kan je daarbij helpen.

WAAROM SNS?

Als enige bank in Nederland hebben we een breed aanbod van verschillende hypotheekaanbieders. Omdat we vinden dat je met een hypotheek naar huis moet gaan die bij je past. Of je nu nieuwbouw of bestaande bouw koopt, je rente langer wilt vastzetten óf een ondernemer bent. We hebben hypotheeklen met scherpe rentes en goede voorwaarden. Voor hypotheekadvies kun je naar een SNS Winkel in je buurt. Maar onze adviseurs kunnen ook bij je thuis komen als je dat liever hebt.

KENNISMAKEN MET EEN ADVISEUR

Misschien heb je al een oriëntatiegesprek gehad met een hypotheekadviseur voordat je een bod hebt gedaan. Om zo meer te weten te komen over je financiële mogelijkheden en de verschillende hypotheekvormen. Anders is dat de eerstvolgende stap. Dit oriëntatiegesprek is gratis. In dit gesprek vertel je wat je inkomsten en uitgaven zijn en wat je wensen zijn, voor nu en later. Wil je daarna een hypotheekadvies? Dan betaal je daarvoor. Je geeft hiervoor eerst opdracht door een overeenkomst te tekenen.

HYPOTHEEKADVIES

De adviseur gaat op zoek naar een hypotheek die past bij je persoonlijke situatie en wensen. Ook vergelijkt hij verschillende voorwaarden van de hypotheekaanbieders. Vervolgens maakt hij een adviesrapport. Daarin vind je wat je kunt lenen, de hypotheek die hij adviseert, wat je daar elke maand aan kwijt bent, de looptijd en de rente van de hypotheek. Voor het advies betaal je een vergoeding.

KOSTEN HYPOTHEEKADVIES

Voor een persoonlijk advies betaal je bij ons € 900 als je voor het eerst een hypotheek afsluit. Heb je al een hypotheek? Dan betaal je € 1.195. Wil je dat de adviseur de hypotheek voor je afsluit? Dan betaal je nog eens € 1.000 voor het begeleiden en uitvoeren.

AKKOORD MET HET HYPOTHEEKADVIES

Kun je je vinden in het advies en heb je de voorwaarden goed doorgenomen? Vraag dan een offerte aan via je hypotheekadviseur. Hij vertelt je welke stukken je dan moet aanleveren en hoeveel tijd je hiervoor hebt. Keurt de hypotheekaanbieder je aanvraag goed en heb je de offerte ondertekend? Dan kun je naar de notaris om het rond te maken.



Stap 7

Naar de notaris

Is je hypotheek rond? Gefeliciteerd! Je nieuwe huis komt steeds dichterbij. Maar voordat het echt zover is, ga je eerst nog langs de notaris voor het tekenen van de hypotheekakte en de overdracht van het huis.

DE HYPOTHEEKAKTE

Je maakt zelf een afspraak met een notaris voor jezelf en de verkoper. Tijdens deze afspraak regelt de notaris de overdracht van het huis, zodat deze op jouw of jullie naam komt te staan. Ook teken je hier de hypotheekakte met de afspraken over je schuld. Zo is het huis het onderpand voor de hypotheek. Dit houdt in dat de bank het huis onder voorwaarden mag opeisen als je de hypotheek niet meer betaalt.

TIP: Zoek eens op internet naar 'goedkope notaris'. Dan zie je dat er veel verschillen zijn in tarieven.



Stap 8

Houd je hypotheek in de gaten

En dan is het zover: je krijgt de sleutels van je nieuwe huis. En dat mag gevierd worden, want dat gebeurt je niet elke dag. Nu nog je nieuwe adres rondsturen en je huis inrichten. Denk ook aan de verzekeringen, zoals een woonhuisverzekering en een inboedelverzekering. Hiermee verzeker je je huis tegen brand-, storm- en waterschade. En je spullen tegen diefstal.

HYPOTHEEK DIE BIJ JE PAST: NU EN LATER

Het is belangrijk dat je je hypotheek in de gaten blijft houden. Zodat je niet alleen nu, maar ook straks een hypotheek hebt die bij je past, waarvoor je niet meer betaalt dan nodig. Verandert er iets in je situatie, bijvoorbeeld in je inkomen of je gezinssamenstelling? Laat het weten aan je hypotheekadviseur. Dan kijken we samen wat dat betekent voor je hypotheek.

SNS HYPOTHEEK LOOPTIJDSERVICE

Niet alleen in je eigen situatie kan tijdens de looptijd van je hypotheek veel veranderen. Ook in de woningmarkt en de wet- en regelgeving. Hiervan houden we je op de hoogte met SNS Hypotheeknieuws. En als we denken dat je misschien kunt besparen op je hypotheekrente, dan laten we dat weten. Dit checken we elk jaar op een paar punten. Ook nodigen we je eens in de 2 jaar uit voor een persoonlijk gesprek om te kijken of je nog goed zit met je hypotheek. Dit valt onder de [SNS Hypotheek Looptijdservice](#).

TIP: wacht je liever niet op een seintje of je misschien kunt besparen? Doe dan zelf online de [Hypotheek Bespaarcheck](#).